RERA REGI. NO. ____

<u>ઓનરશીપ બેઈઝથી ફલેટ નો વેચાણ દસ્તાવેજ</u>

ગુજરાત રાજયના જિલ્લા અને તાલુકા ભાવનગરના વડવાના રેવન્યુ સર્વે ન.૪૭૨ પૈકી ૧ પૈકી ૨ ની જમીનમા આવેલ ઈસ્કોન સૌન્દર્ય નામથી ઓળખાતી વસાહતમા આવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ ન.(૪ થી ૧૦) એ/૧–એ/૨ ક્ષેત્રફળ ૨૧૩૫.૯૯ ચો.મી. જમીનમા બાધવામા આવેલ **આયુષ સૌદર્ય** નામની ઈમારતમા એ–વિગ / બી–વિગ માહે ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ફર્સ્ટ ફલોરમાહેના પાર્કિગની ઉપર આવેલ સેકન્ડ ફલોર / થર્ડ ફલોર / ફોર્થ ફલોર / ફીફથ ફલોર / સીકસથ ફલોર મા આવેલ **ફલેટ ન................** ની કારપેટ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. અને બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. બાધકામની રહેણાકની મિલકતનો તથા પ્લોટ ન.(૪ થી ૧૦) એ/૧–એ/૨ ક્ષેત્રફળ ૨૧૩૫.૯૯ ચો.મી. જમીનમાહેના અવિભાજય અને અનકિત જમીન કોમન દાદર, લોબી, લીફટ, ટેરેસ, પાર્કિગ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક વગેરેની સહીયારી સુવિધાઓના વરાડે આવતા અવિભાજય અને અનકિત જગ્યાના તેવી જ અન્ય મિલકત ધારકોના તેવા હિસસા સાથે સહીયારો ઉપયોગ કરવાના હકક સાથેની મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ.

<u>વેચાણ કિમત રૂા.   –૦૦ અકે રૂપિયા .... પુરા</u>

<u>સ્ટેમ્પ ડયુટી રૂા.   –૦૦</u>

ભાવનગર મહાનગરપાલીકામાથી મેળવેલ બાધકામ પરવાનગી રજાચિઠ્ઠી ન.૩૯ તા.૦૪–૦૩–૨૦૨૦

<u>લખાવી લેનાર/ખરીદનાર :</u>

(૧) .... [PAN No.________________],

ઉ.વ.આ..........., ધર્મે : ...., ધધો : ....

ઠે...

તે લખાવી લેનાર / ખરીદનાર

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર "ખરીદનાર" તરીકે કરવામા આવ્યો છે.)

તે શબ્દ પ્રયોગમા જો તે સદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂઘ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમા ઉતરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.

<u>બીજાપક્ષે લખી આપનાર/વેચનાર :</u>

મે.આયુષ સૌદર્ય [PAN No.ABNFA 1132 B] નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના અધિકૃત ભાગીદારો **(૧) મજુલાબેન પદમશીભાઈ વિઠ્ઠાણી**, ઉ.વ.આ.૬૦, ધધો–વેપાર, ઠે.પ્લોટ ન.૩૮, શેરી ન.૪, સરીતા સોસાયટી, ભાવનગર **(૨) ગૌરવભાઈ અશોકભાઈ શેઠ**, ઉ.વ.આ.૪૦, ધધો–વેપાર ઠે.પ્લોટ ન.૧૦૦૮–સી, શ્રીજી કુટીર, ડાયમડ ચોક, ભાવનગર જેઓને આ વેચાણ દસ્તાવેજમા બીજાપક્ષના વેચનાર તરીકે સબોધવામા આવશે અને તે શબ્દમા પુર્વાપરના સબધ સાથે અસગત ન હોય તેવા તમામ સ્થળે બીજાપક્ષના વેચનાર ભાગીદારી પેઢોના હાલના તથા વખતોવખત જે કોઈ ભાગીદાર હોય કે થાય તે તમામ તથા તેમના વશ, વાલી, વારસો, એસાઈની, સકસેસર, એડમીનીસ્ટ્રેટર વગેરેનો સમાવેશ થશે.

જત તમો ફલેટ ખરીદનાર/એલોટી જોગ અમો ફલેટ વેચાણ આપનાર/પ્રમોટર આ મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ નીચેની વિગતે અને શરતોએ કરી આપીએ છીએ.

(૧) જત જિલ્લા અને તાલુકા ભાવનગરના વડવાના રેવન્યુ સર્વે ન.૪૭૨ પૈકી ૧ પૈકી ૨ ની જમીનમા આવેલ ઈસ્કોન સૌન્દર્ય નામથી ઓળખાતી વસાહતમા આવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ ન.(૪ થી ૧૦) એ/૧–એ/૨ ક્ષેત્રફળ ૨૧૩૫.૯૯ ચો.મી. જમીન ઉપર ભાવનગર મહાનગરપાલિકાની ધારાસર મજુરી મેળવી વિકાસ પરવાનગી રજાચિઠ્ઠી ન.૩૯, તા.૦૪–૦૩–૨૦૨૦ થી નકશો તૈયાર કરાવી તે મજુરી મુજબનુ બાધકામ અમો બીજાપક્ષના વેચનાર ભાગીદારી પેઢો કરાવી રહયા છે જે બાધકામ હાલ **આયુષ સૌદર્ય** નામથી ઓળખાય છે.

મૂળ જિલ્લા અને તાલુકા ભાવનગરના મોજે ગામ વડવાના રેવન્યુ સર્વે ન.૪૬૯/૧, ૪૭૦/૧, ૪૭૧/૨ પૈકી, ૪૭૧/૩–૪ તથા ૪૭૨ પૈકીની કુલ આશરે એકર ૯૫૨.૦૦ ગઠા જમીન તથા તે ઉપર આવેલ તમામ પ્રકારના બાધકામ, કુવા, ઝાડ–પાન સહીતની મિલકતો જુના ભાવનગર રાજયની માલિકીની આવેલ હતી અને સ્વ.મહારાજા સાહેબ રાઓલશ્રી ડો.વિરભદ્રસિહજી કૃષ્ણકુમારસિહજી ગોહિલ પોતે જાતે તથા સ્વ.નેક નામદાર મહારાજા સાહેબ રાઓલશ્રી કૃષ્ણકુમારસિહજીના હિન્દુ અવિભકત કટુબના કર્તા દરજજે તથા નેક નામદાર રાજમાતા શ્રીમતિ વિજયાબા કૃષ્ણકુમારસિહજી ગોહિલ, શ્રીમતિ હસાકુવરબા કૃષ્ણકુમારસિહજી ગોહિલ તે કૈાશલચદ્રસિહજી દેવ દેવન્દ્રસિહજી દેવના ધર્મપત્નિ, શ્રીમતિ દિલહરકુવરબા કૃષ્ણકુમારસિહજી ગોહિલ તે માનવેન્દ્રસિહજી દેવ નરેન્દ્રસિહ દેવના ધર્મપત્નિ તથા શ્રીમતિ રોહિણીકુવરબા કૃષ્ણકુમારસિહજી ગોહિલ તે હનુમતસિહજી પ્રદ્યુમનસિહજી દેવના ધર્મપત્નિ ધરાવતા હતા અને તેઓ તમામ પાસેથી સદરહુ મિલકતો મે.પાલિતાણા સ્યુગર મિલ્સ પ્રા. લી. – ભારતિય કપની ધારા નીચે નોધાયેલ કપની ધ્વારા ધારાસર અવેજની રકમ ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ ન.૨ તા.૨–૪–૧૯૭૧ ના રોજથી ખરીદ કરવામા આવેલ અને ત્યારબાદ સદરહુ જમીનો અગે વિવિધ કાયદાકીય વિવાદો ઉપસ્થિત થયેલા અને શહેરી જમીન (ટોચ મર્યાદા અને નિયમન) અધિનિયમ–૧૯૭૬ નીચે સદરહુ કપની તરફથી રજુ રાખવામા આવેલ નબળા વર્ગ માટેની આવાસ યોજના તા.૬–૧૨–૧૯૭૯ ના રોજથી મજુર કરવામા આવેલ અને સદરહુ મજુર થયેલ આવાસ યોજનાના બાધકામો શરૂ થયા બાદ કાનુની વિવાદ ઉપસ્થિત થયેલ અને નામ.ગુજરાત હાઈકોર્ટના વચગાળાના હુકમ મુજબ સદરહુ આવાસ યોજનાન બાધકામ શરૂ રહેલ અને નામ.સર્વોચ્ચ અદાલત તરફથી તા.૧૫–૧૦–૨૦૦૪ ના ચુકાદા બાદ સર્વે ન.૪૭૨ પૈકીની ૫૦ એકર જમીન તથા સર્વે ન.૪૭૧/૨ પૈકીની ૮૦ એકર જમીનોને મ્હે કલેકટરશ્રી, ભાવનગરના એ બીનખેતીમા ફેરવી આપવામાથી બાકાત રાખતા તેનાથી નારાજ થઈ પાલીતાણા સ્યુગર મિલ્સ પ્રા.લી. એ નામદાર સુપ્રિમ કોર્ટમા કન્ટેમ્પ્ટ પીટીશન ન.૧૩૬–૧૩૭/૨૦૦૫ થી દાખલ કરેલ.

તે દરમ્યાન મ્હે. કલેકટરશ્રી, ભાવનગરે તેમના હુકમ ન.આર.ઓ./કે.બી/૭/૨૦૦૭ તા.૨૮–૨–૨૦૦૭ થી સર્વે ન.૪૭૨ પૈકીની ૭૨૪૩૯.૦૦ ચો.મી. (૧૭ એકર–૩૬ ગઠા) જમીનને રીક્રીએશન ઝોનમા બીનખેતીમા ફેરવી આપેલ. નામદાર સુપ્રિમ કોર્ટ કન્ટેમ્પ્ટ પીટીશન ન.૧૩૬–૧૩૭/૨૦૦૫ ના કામમા તા.૨૦–૦૩–૨૦૦૭ ના રોજ પાલીતાણા સ્યુગર મિલ્સ પ્રા. લી. ની તરફેણમા આખરી ચુકાદો આપેલ અને સદરહુ સર્વે ન.૪૭૨ પૈકીની જમીનને બીનખેતીમા ફેરવી આપવા તથા તેના લે–આઉટ પ્લાન મજુર કરી આપવા હુકમ કરેલ. સદરહુ ચુકાદા અન્વયે મ્હે. કલેકટરશ્રી, ભાવનગરના એ તેમના એન.એ. ઓર્ડરમા રીક્રીએશન ઝોન અગે સુધારા હુકમ ન.આર.ઓ./કે.બી./૭૨/૨૦૦૭ તા.૧૪–૪–૨૦૦૭ થી સદરહુ જમીનને રહેણાકના હેતુ માટે બીનખેતીમા ફેરવી આપેલ. સદરહુ હુકમ અન્વયે ભાવનગર મહાનગરપાલીકાએ તેમની રજાચિઠ્ઠી ન.૨ તા.૧૬–૦૪–૨૦૦૭ થી સદરહુ જમીનના સબ–પ્લોટીગ અગેના લે–આઉટ પ્લાનને મજુરી આપેલ.

તે દરમ્યાન પાલીતાણા સ્યુગર મીલ્સ પ્રા. લી. કપનીના સ્ટ્રકચરમા ફેરફાર થયેલ જેથી સદર વેચાણવાળી મિલકત ૭૨૪૩૯.૦૦ ચો.મી. (એકર ૧૭–૩૬ ગુઠા) જમીન નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટ કપની પીટીશન ન.૧૨૦/૨૦૦૮ અન્વયે પાલીતાણા સ્યુગર મીલ્સ પ્રા. લી. માથી ડીમર્જ કરી ઋતુરાજ એગ્રીટેક પ્રા. લી. મા મર્જ કરેલ. ત્યારબાદ ઋતુરાજ એગ્રીટેક પ્રા. લી. એ ભાવનગર મહાનગરપાલીકામા રીવાઈઝ સબ–પ્લોટીગ લે–આઉટ પ્લાન રજુ કરતા તેમની રજાચિઠ્ઠી ન.૧૪ તા.૦૨–૦૩–૨૦૧૫ મજુર કરેલ છે અને ત્યારબાદ વખતો–વખતના ભાગ પ્લાનની મજુરી મળવેલ છે અને ત્યારબાદ ભાગ પ્લાન કરવા માટે ભાવનગર મહાનગરપાલીકામા રજુ કરતા તેમની રજાચિઠ્ઠી ન.૦૨ તા.૧૧–૦૯–૨૦૧૮ થી મજુર કરેલ છે અને હાલ સદરહુ વસાહત ઈસ્કોન સૌદર્ય ના નામથી ઓળખાય છે. અમો બીજાપક્ષના વેચનાર ભાગીદારી પેઢાએ સદરહુ ઈસ્કોન સૌદર્ય નામની સ્કીમમા પાડવામા આવેલ પ્લોટ ન.(૪થી૧૦)/એ–૧ ક્ષેત્રફળ ૧૪૮૨.૨૬ ચો.મી. ખુલ્લી જમીનની મિલકત ધારાસર અવેજની રકમ ચુકવી રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. ન.૪૯૮૯ તા.૨૯–૧૧–૨૦૧૮ ના રોજ ઋતુરાજ એગ્રીટેક LLP પાસેથી ખરીદ કરેલ તથા પ્લોટ ન.(૪થી૧૦)/એ–૨ ક્ષેત્રફળ ૬૫૩.૩૩ ચો.મી. ખુલ્લી જમીનની મિલકત ધારાસર અવેજની રકમ ચુકવી રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. ન.૪૯૮૯ તા.૨૯–૧૧–૨૦૧૮ ના રોજ ઋતુરાજ એગ્રીટેક LLP પાસેથી ખરીદ કરી માલીક મુખત્યાર ધણી બનેલ છીએ. ત્યારબાદ સદરહ પ્લોટ ન.(૪થી૧૦)/એ–૧ તથા પ્લોટ ન.(૪થી૧૦)/એ–૨ ની જમીન એકત્રીકરણ કરવા સારૂ ભાવનગર મહાનગરપાલીકા પાસેથી એકત્રીકરણ મજુરી મેળવી ટી.ડી.ઓ. મજુરી ન.૧૪૩ તા.૬–૧૨–૧૯ ના રોજ થી એકત્રીકરણ કરતા પ્લોટ ન.(૪થી૧૦)/એ૧–એર ક્ષેત્રફળ ૨૧૩૫.૫૯ ચો.મી. જમીન અસ્તિત્વમા આવેલ. ત્યારબાદ સદરહુ પ્લોટ ન.(૪થી૧૦)/એ૧–એર પર ધારાસર રહેણાકનુ બાધકામ કરવા સારૂ ભાવનગર મહાનગરપાલીકાની રજાચિઠ્ઠી ન.૩૯ તા.૪–૩–૨૦૨૦ ના રોજથી મજુરી મેળવી નકશો મજુર કરવામા આવેલ છે. અને અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢા તરફથી સદરહુ ઈસ્કોન સૌન્દર્ય નામથી ઓળખાતી વસાહતમા આવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ ન.(૪થી૧૦) એ/૧–એ/૨ ક્ષેત્રફળ ૨૧૩૫.૯૯ ચો.મી. જમીન ઉપર એ–વિગ તથા બી–વિગ નામના બ ટાવરોનુ બાધકામ કરવામા આવે છે જેમા મજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ફર્સ્ટ ફલોરમાહે પાર્કિગ તથા તે ઉપર આવેલ સેકન્ડ ફલોર, થર્ડ ફલોર, ફોર્થ ફલોર, ફીફથ ફલોર, સીકસથ ફલોર પર રહેણાકી ફલેટોનુ બાધકામ કરવામા આવલ છે જે હાલ **આયુષ સૌદર્ય** નામની ઈમારત તરીકે ઓળખાય છે.

અમો વેચનારની માલીકીની ઉપર જણાવેલ **આયુષ સૌદર્ય** નામની ઈમારતમા એ–વિગ / બી–વિગ માહે ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ફર્સ્ટ ફલોરમાહેના પાર્કિગની ઉપર આવેલ સેકન્ડ ફલોર / થર્ડ ફલોર / ફોર્થ ફલોર / ફીફથ ફલોર / સીકસથ ફલોર મા આવેલ **ફલેટ ન................** ની કારપેટ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. અને બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. બાધકામની રહેણાકની મિલકત તમો ખરીદનાર ધારાસર વેચાણ કિમત **રૂા......................–૦૦ અકે રૂપિયા .... પુરા** મા ખરીદ કરવાની માગણી કરતા અમો વેચનાર તરફથી તમો ખરીદનારની સદરહુ માગણી મજુર રાખતા અમો વેચનારની માલિકીની સદરહુ **આયુષ સૌદર્ય** નામની ઈમારતમા એ–વિગ / બી–વિગ માહે ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ફર્સ્ટ ફલોરમાહેના પાર્કિગની ઉપર આવેલ સેકન્ડ ફલોર / થર્ડ ફલોર / ફોર્થ ફલોર / ફીફથ ફલોર / સીકસથ ફલોર મા આવેલ **ફલેટ ન................** ની કારપેટ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. અને બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. બાધકામની રહેણાકની મિલકતનો આપણે પક્ષકારોની વચ્ચે આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામા આવે છે અને અમો વેચનારની માલિકીની **આયુષ સૌદર્ય** નામની ઈમારતમા એ–વિગ / બી–વિગ માહે ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ફર્સ્ટ ફલોરમાહેના પાર્કિગની

ઉપર આવેલ સેકન્ડ ફલોર / થર્ડ ફલોર / ફોર્થ ફલોર / ફીફથ ફલોર / સીકસથ ફલોર મા આવેલ **ફલેટ ન................** ની કારપેટ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. અને બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. બાધકામની રહેણાકની મિલકતને આ વેચાણ દસ્તાવેજમા **વેચાણવાળી મિલકત** તરીકે સબોધવામા આવેલ છે અને તેનુ પુરૂ માપ, વર્ણન અને ચતુઃદિશા આ વેચાણ દસ્તાવેજના અત ભાગે પરિશિષ્ટ–ર મા આપેલ છે.

(ર) વેચાણવાળી મિલકતની વેચાણ કિમત રૂા................–૦૦ અકે રૂપિયા .... પુરા તમો પ્રથમપક્ષના ખરીદનાર તરફથી અમો બીજાપક્ષના વેચનાર ભાગીદારી પેઢીને નીચેની વિગતે ચુકતે વસુલ આપવામા આવેલ છે ::

રૂા...................–૦૦ અકે રૂપિયા .... પુરા .... બેક, ... શાખા, ભાવનગરના બીજાપક્ષના વેચનાર ભાગીદારી પેઢીના નામના તા......–.......–ર૦૧૮ ના ચેક ન..................... થી

————————————

રૂા..................–૦૦ અકે રૂપિયા .... પુરા.

(૩) સદરહુ વેચાણ આપવામા આવતો રહેણાકી ફલેટ અમારા કબજા ભોગવટા તથા માલીકી હકકનો આવેલ છે. તેના અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિસ્સો, હિત–ભાગ, દર–દાવો, લાગ–ભાગ નથી કે સદરહુ મિલ્કત ઉપર કોઈનો વારસાઈ હકક નથી કે તેના ઉપર કોઈપણ બેકમાથી લોન લેવામા આવેલ નથી કે કોઈની જામીનમા નથી કે તેવી કોઈ જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાતરી આપીને તમોને વેચાણ આપવામા આવે છે.

(૪) સદરહુ વેચાણ આપવામા આવતી મિલ્કત અગેનો અવેજ સપૂર્ણ રીતે અમોને ઉપરની વિગતે મળી ગયેલ છે. તેથી તેનો ખાલી અને ખરેખરનો નિર્મળ કબજો આજરોજ તમોને સોપી આપવામા આવેલ છે. તે તમો તથા તમારા વશ–વાલી વારસો યાવતચદ દિવાકરો સુખેથી રહેજો વસજો યા વસાવજો તેના સામે હવે પછી અમારો કે અમારા વશ, વાલી, વારસોનો કે કોઈપણનો કોઈપણ પ્રકારનો વાધો ઉઠાવવાના હકક નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાતરી આપીને તમો વેચાણ આપવામા આવે છે.

(૫) સદરહુ વેચાણ આપવામા આવતા વેચાણવાળી મિલ્કત અગેના જે કોઈ ટેક્ષ જેવા કે વેરાબીલો, ઈલેકટ્રીક બીલ, કોર્પોરેશન હાઉસ ટેક્ષ વિગેરે જે જે ભરવાના થાય તે અમોએ કમ્પ્લીશન તારીખ સુધીના તમામ ભરી આપેલ છે. હવે પછી આ વેચાણવાળી મિલ્કત તમો તમારા નામે જે જે ખાતામા ટ્રાન્સફર કરાવવાનો થાય ત્યા ત્યા અમારે સહી કરી આપીને આ મિલ્કત તમારા ખર્ચે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનો છે. તેમજ તેમ ન થતા તેની લાગતી વળગતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી આ દસ્તાવેજ થયેથી તમોની રહેશે. તેમજ તે ન થતા અમો તે પ્રકારના તમામ કનેકશનો રદ કરવાની અરજીઓ આપી રદ કરાવી નાખીશુ તેમજ આ વેચાણવાળી મિલ્કત અગેના કમ્પ્લીશન તારીખ સુધીના કાંઈ વેરા બીલ ભરવાના બાકી નીકળે તે ભરી આપવાની જવાબદારી અમારા ઉપર છે.

(૬) સદરહુ તમોને વેચાણ આપવામા આવતા વેચાણવાળી મિલ્કત અગેના અમારા તથા અમારા પુરોગામીના ટાઈટલ ડીડની ફકત ઝેરોક્ષ ફાઈલ તમોને સોપી આપેલ છે. જે તમોએ ચેક કરેલ છે.

(૭) સદરહુ વેચાણ આપવામા આવતો વેચાણવાળી મિલ્કત બહુમાળી ઈમારતમા આવેલ હોયને જેમા નીચે દર્શાવેલ ખાસ નિયમો તથા શરતોનુ તમારે પાલન કરવાનુ રહેશે. જે શરતે જ તમો જોગ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામા આવે છે. જે પાલન નહી થયે દસ્તાવેજ રદ્દ કરવામા આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે.

૧) સદરહુ "આયુષ સૌદર્ય" બિલ્ડીગના બાધકામ ડિટેલ્સ સ્પેશીફીકેશનવાળા ભાવનગર મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન આપેલ બાધકામ પરવાનગી, આરભ પ્રમાણપત્ર, બિલ્ડીગ પ્લાન વિગેરે અલ કાગળોનુ તમોએ ઈન્સ્પેકશન કરેલ છે, અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબની વેચાણવાળી મિલ્કતની સીચ્યએશન લબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ દિશા બાધકામમા વાપરવામા આવેલ મટીરીયલ્સ, ફીકસ્ચર, સ્ટ્રકચર ડિઝાઈન અગે કોઈ વાધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમા લેવાનો નથી વિગેરેનુ તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સપેકશન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો સભાળેલ છે. તેથી વેચાણવાળી મિલ્કતની માપ સાઈઝ ડીઝાઈન હદહદુદ એરીયા તથા બાધકામ અગે તમારે કશો વાધો તકરાર રહેતો નથી. તેવુ તમો ખરીદનારે કબુલ કરેલ છે.

૨) સદરહુ વેચાણવાળી મિલ્કતના બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, લીફ્ટ, દાદરો (સ્ટેર કેશ), કોમન પાકિગ પ્લેશ, કોમન વોટર ટેન્ક આવેલા છે. તેનો ઉપયોગ તમો બિલ્ડીગના અન્ય મિલ્કત ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદાર સાથે સહીયારી રીતે કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ, ભોગવટો અન્ય ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદાર અને અન્ય ઓનર્સ/કબજેદારને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહીયારી સગવડો (કોમન એમીનીટીઝ) નો તમો ભાગ પાડી કશકો નહી કે તે ઉપર તમારો સ્વતત્ર માલીકી હકક રહેશે નહી. સહીયારી સુવિધાઓનુ વર્ણન આ દસ્તાવેજમા આપવામા આવેલ છે.

૩) સદરહુ "આયુષ સૌદર્ય" ના નામથી ઓળખાતી ઈમારતના એપાર્ટમેન્ટ માલીકોનુ એક એસોસીએશન રચેલુ છે. જે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ / ગુજરાત કો.ઓપ. સોસાયટીઝ એકટ / નોન ટ્રેડીગ એકટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠળ રજિસ્ટર કરાવવાનુ છે. જેના તમારે ફરજિયાત સભ્ય થવાનુ છે અને એસોસીએશન રજિસ્ટર કરાવવા અગે જે કઈ ખર્ચ થાય તેનો વરાડે આવતો ખર્ચ તમારે ચુકવવાનો છે. "આયુષ સૌદર્ય" ની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ સુખાધીકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીગની દેખરેખ રાખવા બિલ્ડીગ મેઈન્ટેન કરવા, બિલ્ડીગની કોમન જગ્યાએ સાફ–સુફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો મિલ્કતના ઓનર્સ/એસોસીએશન સભાળશે અને આ અગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જિસ વિગેરે મા તમારે વરાડે પડતા ભાગનો ખર્ચ સદરહુ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડિપોઝીટ તરીકે સદહુ મિલ્કતના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે ડીપોઝીટના ચુકવવાના રહેશે અને "આયુષ સૌદર્ય" બિલ્ડીગના એસોસીએશનને સદરહુ

ડિપોઝીટના વ્યાજમાથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમા વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમા વધારો થાય તો જે તે સમયે એપાર્ટમેન્ટ હોલ્ડર્સે વરાડે થતો ખર્ચ કે ડિપોઝીટની રકમ આપવાની રહેશે. અમારી માલીકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ મિલ્કતનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જિસ તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જયા સુધી સદરહુ મિલ્કતનુ વેચાણ ન થાય ત્યા સુધી વસુલ કરવાની નથી. તેવી અમો લખાવી લેનાર આથી બાહેધરી આપીએ છીએ. અમારી માલીકીના "આયુષ સૌદર્ય" મા વેચાણ ન થયેલ મિલ્કત નો ખાલી કબજો અમો માલીકો પાસે હોય તો તમારા સદરહુ એસોસીએશનને અમારી પાસેથી બિલ્ડીગનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માગવાનો અધિકાર રહેશે નહી.

૪) સદરહુ એસોસીએશનમા એક વ્યકિત મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર/સેક્રેટરી બિલ્ડીગ કે બિલ્ડીગને લગતી કોઈપણ બાબતમા સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમા કે બીજા કોઈપણને થતી તકલીફ અગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનુ તમારે પોલન કરવાનુ રહેશે.

૫) વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બિલ્ડીગમા આવેલ કોઈપણ વસ્તુ પર અમો બિલ્ડર્સનો કોઈ હકક તેમજ કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી. તે સાથે જણાવવાનુ કે સીડી, પેસેજ, અગાસી, લીફ્ટ, પાર્કિગ વિગેરે જેવી કોઈપણ સામાન્ય અને સહોયારી સુવિધાઓ મિલ્કત ધારકોએ સહીયારી રીતે સમજીને વાપરવાની રહેશે. આ ઉપરાત સમગ્ર બિલ્ડીગના તમામ રહેણાકી ફલેટો નુ બાધકામ પૂર્ણ થયેથી અમો બિલ્ડર્સ જે તે બિલ્ડીગના એસોસીએશનને જવાબદારી સોપી આપીશુ અને ત્યારથી સદરહુ બિલ્ડીગના તમામ પ્રકારના કરવેરા, જમીન મહેસુલ, લીઝ, મેઈન્ટેનન્સ તથા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, લીફટના લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવા, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જિસ, પાણી તથા તેમા રહેલા સાધનો મેઈન્ટેન કરવા વિગેરે તમામ પ્રકારની જવાબદારી એસોસીએશનની રહેશે. જેમા અમો બિલ્ડર્સની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે.

૬) તમો સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ માટેનુ પોતાનુ સાઈન બોડ નિયત કરેલ જગ્યામા નીચયત કરેલ સાઈઝનુ રાખવાનુ છે. ઈમારતના એલીવેશનની જાળવણી માટે સાઈન બોર્ડની જગ્યા રેગ્યુલારીટી આવશ્યક છે. તેથી એલીવેશનના રગરોગાનમા કઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહી. તેમજ મેઈન ડોરની ડીઝાઈનમા પણ કયારેય ફરેફાર કરવાનો રહેશે નહી. આ ઉપરાત ઈમારતની અન્ય કોઈ કોમન જગ્યા ઉપર કોઈ લખાણ, બોર્ડ, ચિત્રો રાખી શકાશે નહી તે બાબત એસોસીએશન જે સાઈઝ કે સ્થળ નકકી કરે તે સાઈઝના અને તે જ સ્થળ તમો સદરહુ મિલ્કતના સાઈન બોર્ડ મુકી શકશો અને આ બાબતે એસોસીએશન જે કાઈ નિયમો બનાવે તેનુ તમારે પાલન કરવાનુ છે તેમજ બહારની બાજુમા લગાવવામા આવતી સેઈફટી ગ્રીલોની ડિઝાઈન જે એસોસીએશન નકકી કરે તે જ પ્રમાણે દરેક મિલ્કત ધારકોએ લગાવવાની રહેશે.

૭) તમો ખરીદનારે એરકન્ડીશન કે અન્ય મશીનો કે અન્ય કોઈ ચીજ વસ્તુઓ કોઈને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તે રીતે રાખવાના નથી તેમજ કોમન પેસેજમા મુકવાના નથી તેમજ એરકન્ડીશનની કે અન્ય મશીનોની ગરમ હવા તથા પાણી પેસેજ, સીડી કે કોમન ચાલમા ન ફેલાય તે રીતે મુકવાના છે.

૮) સમગ્ર બિલ્ડીગની ખુલ્લી જગ્ય, કોમન પેસેજ, સીડી, પાર્કિંગ વિગેરેનો ઉપયોગ હલન–ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે. તેમજ આવી જગ્યામા તમો ખરીદનારે કોઈ માલ–સામાન રાખવાનો નથી. તથા અન્ય કોઈ આડશ કે અડચણ ઉભી કરવાની નથી.

૯) ભવિષ્યમા ઈમારત અકસ્માતે પડી જાય કે નુકશાન થાય તો તમોને જે એકમ વેચાણ આપેલ છે. તેટલા પુરતો જ તમારો હકક તેના સમારકામ બાધકામનો ખર્ચ ચુકવ્યાજ બાદ જ તમો માલીક તરીકે તેનો ઉપયોગ કરી શકાશે.

૧૦) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત તમારે દસ્તાવેજ થયેથી દિવસ–૧૫ મા તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનુ છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ રાખેલ છે. તેમ કરવામા કસુર કરશો તો આજની તારીખથી ભરવા પડેલ ડયુઝ, સાઈટ બીલ, તમારી પાસેથી તે અગે કરેલ તમામ ખર્ચ સાથે વસુલ કરી શકીશુ જેનુ તમો આથી વચન, વિશ્વાસ અને ખાતરી આપો છો. તેમજ રેવન્યુ રેકર્ડસ, સીટી સર્વે પ્રોપર્ટીકાર્ડ, બી.એમ.સી. વેરાબીલમા તમારે

મિલકત તમારા નામે આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયાથી દિવસ–૧૫ મા ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની રહેશે અને તેને લગતી થતી કાનુની કર્યવાહીના જવાબદાર પણ ખરીદનાર જ રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે.

૧૧) સદરહુ તમોને આજરોજ વેચાણ આપેલ મિલ્કત સબધે કોઈપણ પ્રકારના સરકારી કે અર્ધ સરકારી ટેકસ ભરવાનો થાય તેમજ ઈલેકટ્રીક કનેકશનો જે કાઈ ચાર્જ મકાન વપરાશના દાખલાની તારીખ સુધીના થાય તે અમારે ભરપાઈ કરી આપવાનો છે. જે તમામ ખર્ચ ચાર્જ ભવિષ્યમા થાય તે હવે પછી તમારે ભરપાઈ કરવાના છે. તેમજ સદરહુ વેચાણવાળી મિલ્કત સરકારી, અર્ધ–સરકારી કચેરીઓમા તમામ જગ્યાએ દસ્તાવેજ થયાની તારીખથી દિવસ–૧૫ મા તમો તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનુ રહેશે અને તે માટે જરૂર પડયે અમારે સહીઓ કરી આપવાની રહેશે તેમજ હાજર રહી તે અગેની સમતિ આપવાની છે. તેમજ આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત સબધે કે દસ્તાવેજ સબધે જો કોઈ પણ સરકારી કે અર્ધ સરકારી ટેક્ષ (કેન્દ્ર કે રાજય સરકારના અન્ય ટેક્ષો) ભરવાનો થાય એટલે કે કોઈપણ જાતના સેલ્સ ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ કે જી.એસ.ટી. ટેક્ષ વિગેરે વધ–ઘટ કે ઉમેરો થતા જે કઈ ખર્ચ થાય તે તમોએ એટલે કે ખરીદનારે ભરપાઈ કરી આપવાનો રહેશે.

૧૨) સદરહુ વેચાણવાળો મિલકતના ટાઈટલ ડીડ ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટબલ છે અને જે તમોએ જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે, અને કલીયર અને માર્કેટબલ હોવા અગેની ખાતરી કરેલ છે. જે હકીકતે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ના કલીયર અને માર્કેટબલ ટાઈટલ અગે તમો લખાવી લેનારને વાધો તકરાર નથી તેમજ તમામ ઉતરોતરના લેખ–દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારને સોપી આપેલ છે. ભવિષ્યમા જરૂર પડયે ખરી નકલો (સર્ટીફાઈડ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢ ાવવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે.

૧૩) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ના વેચનારના તમામ પ્રકારના હકકો જેવા કે માલોકી કબ્જાઓ સહીત ખરીદનારને આ વેચાણ આપેલ છે. આ મકાન બાધકામ માલસામાન તથા બિલ્ડીગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીગ્સ જે આવેલ છે. તે ખરીદનારે જોઈ તપાસી તેની ખરાઈ કરી કરાવી કબુલ રાખેલ છે, અને ખરીદેલ મિલકતનો કબજો વિના તકરારે સભાળી લીધેલ છે.

૧૪) સદરહુ એપાટમેન્ટ મા તમો ખરીદનારાએ કે અન્ય કોઈપણ મેમર્બ્સે આર.સી.સી. (સ્ટ્રકચર)ને નુકશાન કરવાનુ નથી તેમજ નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદારમાલ–સમામન ભરવાના નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત તમોએ રસિડેન્સીયલ હેતુ માટે ખરીદ કરેલ છે. આ સિવાય સદરહુ મિલ્કત મા અન્ય ગેરકાયદેસર ધધો તેમજ સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો કેમિકલ રાખવાના નથી તેવુ વચન અને ખાતરી તમોએ અમોને આપીને આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે જે તમોને તથા તમારા વશ, વાલી, વારસોને એસાઈનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરેને બધનકર્તા રહેશે તેમજ એલીવેશનમા કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર એપાર્ટમેન્ટ હોલ્ડર ધ્વારા કરી શકાશે નહી. ખાસ સેફટી ગ્રીલ પણ અદર બાજુએ જ મારવાની રહેશે.

૧૫) આ એપાર્ટમેન્ટના એપાર્ટમેન્ટ હોલ્ડરોએ પોતાના એપાર્ટમેન્ટ નો કચરો નિયત સ્થળ સિવાય કોઈ કોમન પેસેઝમા કે પાર્કિગની જગ્યામા કે કમ્પાઉન્ડમા કે અન્ય એપાર્ટમેન્ટ હોલ્ડરોને અડચણ કે ગદકી કે ન્યુસન્સ થાય તે રીતે જયા ત્યા ફેકવાનો નથી. તેમજ તેવો કચરો, નિયમ સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈ જગ્યાએ નાખવાનો નથી.

આ ઈમારતના મિલ્કત ધારકાએ પોતે ખરીદેલ મિલકતમા આખી ઈમારત સળગી ઉઠે તેવો પદાર્થનો સગ્રહ કરવાનો નથી કે લાવવાનો નથી કે તેનો કાઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગકરવાનો નથી.

૧૬) સદરહુ "આયુષ સૌદર્ય" મા સહીયારી રીતે ભોગવવામા આવતા ભાગનો જે કાઈ વેરો, લીઝ, ભાવનગર મ્યુનિ. કોર્પોરેશન અથવા સરકારશ્રી તરફથી નાખવામા આવે કે માગવામા આવે તે વેરો આ બિલ્ડીગના તમામ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદનાર ધારકોએ સહીયારી રીતે વસુલ આપવાનો છે. પરતુ તમોએ વેચાણ રાખેલ એપાર્ટમેન્ટ અગેના જે કાઈ વેરાઓ ભાવનગર મ્યુનિ. કોર્પોરેશન કે સરકારરીને ભરવાના થાય તો તે વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તમો ખરીદનારે અગત રીતે જ ભાવનગર મ્યુનિ. કોર્પોરેશન તેમજ સરકારશ્રીને આપવાના રહેશે. તેમજ આ તમામ જાતના ટેકસ કોર્પોરેશન તથા સરકારશ્રી તરફથી વધારવામા આવે તો તે ટેકસો તમો ખરીદનારે ભરવાના રહેશે.

૧૭) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ અદરના ભાગમા કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે મ્યુનિ. કોર્પોરેશન ના બાધકામના નિયમો અનુસાર જરૂરી મજુરી મેળવી ફેરફાર કરવાના રહેશે. આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દિવાલોને કે ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે બાધકામ કે ફેરફાર કરવાનુ રહેશે. આ જાતના બાધકામ અગેની સપૂર્ણ જવાબદારી તમારી રહેશે અને તે અગેનુ તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનુ રહેશે. તેમજ સદરહુ ફેરફાર કરવા માટે તમારે કબજો સભાળ્યા બાદ અને એસોસીએશન રચના સુધી અમારી લેખિત મજુરી મેળવવાની રહેશે.

એસોસીએશનની રચના થયા બાદ એસોસીએશનની લેખિત પૂર્વ મજુરી મેળવવાની રહેશે. આર.સી.સી.ના કોલમ, બીમ, સ્લેબ વિગેરે ને કોઈપણ સજોગોમા ડેમેજ કરી શકાશે નહી, અને તેમ થતા કાનુની (ફોજદારી)કાર્યવાહી પણ તમારી ઉપર થઈ શકશે.

૧૮) સદરહુ બિલ્ડીગનુ નામ અમોએ "આયુષ સૌદર્ય" રાખેલ છે. તે નામમા તમો કયારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી કે બદલી કશકશો નહી.

૧૯) આ અપણા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોકયુમેન્ટસને લગતા કોઈપણ પ્રકારના કોર્ટ પ્રોસીડીગ્સ માટેનુ જયુરીસડીકશન ભાવનગર શહેર રહેશે. જેની જાણ તમો એપાર્ટમેન્ટ હોલ્ડરને કરવામા આવે છે. હાલ સદરહુ જમીનમા ડ્રાફટ ટી.પો. સ્કીમ છે. ભવિષ્યમા ફાઈનલ ટી.પી. સ્કીમ આવ્યે તેમા જે કઈ સુધારા વધારા, ફેરફાર આવે તે તમો ખરીદનારને બધનકર્તા રહેશે.

તથા આ વેચાણ દસ્તાવેજ હેઠળની કોઈ જોગવાઈ રેરાના કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો વેચાણ દસ્તાવેજની તે જોગવાઈઓ આ વેચાણ દસ્તાવેજના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલી અથવા રદ થયેલ સમજવામા આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસગત હોય તેટલે સુધી આ વેચાણ દસ્તાવેજની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

૨૦) સદરહુ ઈમારતની પ્લમ્બીગ સીસ્ટમમા તમો એપાર્ટમેન્ટ હોલ્ડર તેમા કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી કશો નહી, અથવા જો તેમા ફેરફાર કરવામા આવે તો તમારા ઉપર–નીચેના એપાર્ટમેન્ટ હોલ્ડરની મજુરી ફરજિયાત લેવાની રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે.

૨૧) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ નો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ રજિસ્ટર્ડ કરાવવામા થતો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ પેપર, રજિસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ લખાવી લેનારના શીરે છે. એટલે કે ખરીદનારેને શીરે છે.

૨૨) ભવિષ્યમા સદરહુ પ્રોજેકટના બાધકામને લગતી બી.યુ. પરમીશન અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ અથવા આવાસ માટેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ સરકારશ્રીના કોઈપણ નિયમથી સદરહુ પ્રોજેકટને લગતી વધુ એફ.એસ.આઈ. ના હકકો અથવા ટેરેસના હકકો અથવા તો કોમન એરીયાના હકકો મળવા પાત્ર થાય તો તે તમામ પ્રકારના હકકો માત્રને માત્ર ફલટ ધારકો તથા સોસાયટીના રહેશે. તેમા અમો પ્રયોજકે કોઈ વાધો કે તકરાર લેવાના રહેશે નહી. તદઉપરાત સદરહુ પ્રોજેકટનુ બાધકામ પુર્ણ થયા બાદ ઈમારતન આવાસ માટેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ સદરહુ ઈમારત માહેના કોમન વપરાશના હિસ્સાનો ભોગવટો કરવાનો ઓકયુપન્સી રાઈટ ડીડ સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીની તરફેણમા કરી આપવામા આવશે.

સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે. ટુકમા આખુ બિલ્ડીગ વેચવાનુ થાય તો બિલ્ડીગની અગાસી (ટેરેસ) બિલ્ડીગનો હિસ્સો ગણાશે અને તે બિલ્ડર્સના (હિસ્સે) ભાગે આવશે તેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે.

૨૩) ઉપરોકત મિલકતનુ ક્ષેત્રફળ આશરે જણાવેલ છે. મજુર થયેલ બિલ્ડીગ પ્લાન સકુલનો પુરેપુરો વિકાસ ન થાય તે દરમ્યાન સુધારા વધારા અને ફેરફારને આધીન છે, મિલ્કત ધારકને ખાસ સ્પષ્ટતા કરવામા આવી છે કે સકુલના એક બિલ્ડીગના એકમ અને અન્ય બિલ્ડીગના એકમની સાથે સરખામણી કરતા એક એકમથી બીજા એકમના કારપેટ એરીયાનુ ક્ષેત્રફળથી માડીને સુપર બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ સુધીના ક્ષેત્રફળમા તફાવત હોય શકે એકમથી એકમના પ્રમાણમા આવો તફાવત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે અને અમો બિલ્ડરને કબુલાત, સ્વીકૃતિ અને ખાતરી આપે છે કે ભવિષ્યમા આ કારણે કોઈ તકરાર કે પ્રશ્ન ઉઠાવશે નહો.

૨૪) સદરહુ તમોએ ખરીદ કરેલ એપાર્ટમેન્ટ વાળા બિલ્ડીગમા કાર પાર્કિગ તથા ટુ–વ્હીલર પાર્કિગ માટે એસોસીએશન જે નિયમો બનાવે તેમુજબ જે તે નિયત કરેલ જગ્યા સ્થળ પર જ પાર્કિગ કરવાનુ રહેશે.

૨૫) આ દસ્તાવેજની બોલીઓ તથા શરત સબધી તથા તેને લગતી તથા તેમાથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમા અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબધીત પક્ષકારોના હકક જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ–પરસ સમતિથી ઉકેલવામા આવશે તથા તેમા નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ –૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામા આવેલ નિવેડા અધિકારી ધ્વારા નિકાલ કરવામા આવશે.

૨૬) મિલ્કત ધારકો વચ્ચે કોઈપણ જાતની સમસ્યા વાધો તકરારનો ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ નિકાલ કરવાનો રહેશે.

૨૭) લીફટના નિયમોને આધિન દર વર્ષે તે રીન્યુ કરાવી એન.ઓ.સી. તથા ફાયર એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાનુ જે તે ડિપાર્ટમેન્ટ, પાસેથી તમારા એસોસીએશન મારફત લેવાના રહેશે. એ સોસીએશનની રચના થયા બાદ અમારી જવાબદારી રહેતી નથી. લીફટ તથા પાણીના પપો વિગેરે ચાલુ કન્ડીશનમા છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી ચકાસી લીધેલ છે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે.

૨૮) આ દસ્તાવેજ હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડે શકે તેમ ન હોય તો દસ્તાવેજની તે જોગવાઈઓ આ દસ્તાવેજ માટે વ્યાજબો રીતે અસગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામા આવશે તથા કાયદા, નિયમ અને નિયમનને સુસગત હોય તેટલે સુધી આ દસ્તાવેજની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને દસ્તાવેજ સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પાડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૧૧) સદરહુ મિલ્કત બહુમાળો ઈમારતમા આવેલ હોઈને તેના નીતિ–નિયમોનુ પાલન કરવાની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે અને આ મિલ્કત અગે કલમ–૧૭ હેઠળ લખાયેલ શરતો મુજબ તમોએ આ મિલ્કતનો ઉપયોગ તેના નીતિ–નિયમો મુજબ કરવાનો રહેશે.

(૧૨) સદરહુ ઈમારતમા આવેલ મિલ્કત અગેની અમોએ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજિ. ન.................. તા.............. થી નોધણી કરાવેલ છે અને તે અગેનુ સાટાખત અમોએ "રેરા" કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ અનુક્રમ ન............... તા.............. થી નોધાવેલ છે. જે વેચાણ કરારની શરતોને આધીન આપણે પક્ષકારો વચ્ચે આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામા આવેલ છે. જેથી આપણે બન્ને પક્ષકારોએ ઉપરોકત વર્ણવેલ 'રેરા' ના કાયદાની જુદી જુદી કલમોનુ પાલન કરવાનુ રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે.

(૧૩) આ તમોને વેચાણ આપવામા આવતા મિલ્કત અગેના ટાઈટલ ડીડઝ નીચે મુજબ છે. તે નીચે મુજબ તમોને સોપેલ છે. તે તમોએ જોઈ તપાસીને સભાળી લીધેલ છે. તેના અગે તમો વેચાણ લેનારને કોઈ વાધો નથી તે તમો વેચાણ લેનાર કબુલ થયેલ છો.

:૧: ભાવનગર મહાનગરપાલિકાની તા.૦૪–૦૩–૨૦૨૦ ના રોજની મજુરી રજાચિઠ્ઠી ન.૩૯ તથા મજુર કરેલ બાધકામના નકશાની ઝેરોક્ષ નકલો.

:૨: પ્લોટ ન.(૪ થી ૧૦) એ/૧ તથા એ/૨ ના એકત્રીકરણ પ્લાન તથા મજુરી ની ઝેરોક્ષ નકલ.

:૩: પ્લોટ ન.(૪ થી ૧૦) એ ના ભાગ પ્લાન પ્લોટ ન.(૪ થી ૧૦) એ/૧ થી એ/૩ ની મજુરી રજાચિઠ્ઠી તથા નકશાની ઝેરોક્ષ નકલ.

:૪: મે.આયુષ સૌદર્ય નામની ભાગીદારી પેઢોના ભાગીદારી દસ્તાવેજ ની ઝેરોક્ષ નકલો.

:૫: અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢોના નામના ગામનમુના ન.૮–અ તથા ૨ ની ઝેરોક્ષ નકલો

:૬: અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢોના નામ જોગના રજિ. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. ન.૪૯૮૯, તા.૨૯–૧૧–૨૦૧૯ તથા રજિ. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. ન.૪૯૯૦, તા.૨૯–૧૧–૨૦૧૯ ની ઝેરોક્ષ નકલો.

:૭: પાલીતાણા સ્યુગર મીલ્સ પ્રા. લી. ના નામ જોગના રજિ. વેચાણ દસ્તાવેજ ન.૨ તા.૨–૪–૧૯૭૧ ની ઝેરોક્ષ નકલ.

:૮: બીન ખેતી હુકમ તા.૨૮–૦૨–૨૦૦૭ ની ઝેરોક્ષ નકલ.

:૯: સુધારા બીન ખેતી હુકમ તા.૧૬–૦૪–૨૦૦૭ ની ઝેરોક્ષ નકલ.

:૧૦: મજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન તથા રજાચિઠ્ઠી તા.૦૨–૦૩–૨૦૧૫ ની ઝેરોક્ષ નકલ.

:૧૧: ઋતુરાજ એગ્રીટેક LLP ના ભાગીદારી દસ્તાવેજની ઝેરોક્ષ નકલ.

:૧૨: ઋતુરાજ એગ્રીટેક LLP ના કપની રજિ. સર્ટીફીકેટની ઝેરોક્ષ નકલ.

<u>પરિશિષ્ટ–૧ (ઈમારત)</u>

<u>–:: પ રિ શિ ષ્ટ–૧ ::–</u>

<u>–:: "આયુષ સૌદર્ય" વાળી મિલ્કતનુ વર્ણન ::–</u>

જત ગુજરાત રાજયના જિલ્લા અને તાલુકા ભાવનગરના વડવાના રેવન્યુ સર્વે ન.૪૭૨ પૈકી ૧ પૈકી ૨ ની જમીનમા આવેલ ઈસ્કોન સૌન્દર્ય નામથી ઓળખાતી વસાહતમા આવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ ન.(૪ થી ૧૦) એ/૧–એ/૨ ક્ષેત્રફળ ૨૧૩૫.૯૯ ચો.મી. જમીનમા બાધવામા આવેલ **આયુષ સૌદર્ય** નામની ઈમારતવાળી મિલકત જેની :

પુર્વ તરફ : હયાત રસ્તો ત્યારબાદ વિકટોરીયા પાર્કની દિવાલ આવેલ છે.
પશ્ચિમ તરફ : ૯.૦૦ મીટર પહોળો ટોલાઈન વાળી જગ્યા આવેલ છે.
ઉતર તરફ : પ્લોટ ન.(૪ થી ૧૦) એ/૩ આવેલ છે.
દક્ષિણ તરફ : ૬.૦૦ મીટર પહોળો રસ્તો આવેલ છે.

<u>–:: પ રિ શિ ષ્ટ–૨ ::–</u>

<u>–:: વેચાણવાળી મિલ્કતનુ વર્ણન ::–</u>

જત ગુજરાત રાજયના જિલ્લા અને તાલુકા ભાવનગરના વડવાના રેવન્યુ સર્વે ન.૪૭૨ પૈકી ૧ પૈકી ૨ ની જમીનમા આવેલ ઈસ્કોન સૌન્દર્ય નામથી ઓળખાતી વસાહતમા આવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ ન.(૪ થી ૧૦) એ/૧–એ/૨ ક્ષેત્રફળ ૨૧૩૫.૯૯ ચો.મી. જમીનમા બાધવામા આવેલ આયુષ સૌદર્ય નામની ઈમારતમા એ–વિગ / બી–વિગ માહે ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ફર્સ્ટ ફલોરમાહેના પાર્કિગની ઉપર આવેલ સેકન્ડ ફલોર / થર્ડ ફલોર / ફોર્થ ફલોર / ફીફથ ફલોર / સીકસથ ફલોર મા આવેલ ફલેટ ન................ ની કારપેટ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. અને બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. બાધકામની રહેણાકની મિલકતનો તથા પ્લોટ ન.(૪ થી ૧૦) એ/૧–એ/૨ ક્ષેત્રફળ ૨૧૩૫.૯૯ ચો.મી. જમીનમાહે આવેલ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. વરાડે આવતી અવિભાજય અને અનકિત જમીન કોમન દાદર, લોબી, લીફ્ટ, ટેરેસ, પાર્કિગ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક વગેરેની સહીયારી સુવિધાઓના વરાડે આવતા અવિભાજય અને અનકિત જગ્યાના તેવી જ અન્ય મિલકત ધારકોના તેવા હિસસા સાથે સહીયારો ઉપયોગ કરવાના હકક સાથેની મિલકત જેની ::

પુર્વ તરફ :
પશ્ચિમ તરફ :
ઉતર તરફ :
દક્ષિણ તરફ :

<u>પરિશિષ્ટ–૩ (સહીયારી સુવિધા)</u>

ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ–૧ મા ઈમારત હેઠળની સઘળી જમીન, ભોયતળીયે આવેલ પાર્કિગ તથા ખુલ્લી જગ્યા, સમગ્ર ઈમારતની સોડી તથા ચાલ, લીફટ સમગ્ર ઈમારતના પાયા, પ્લોન્થ, બીમ, કોમલ, સર્પોટીગ વોલ, ગટર કનેકશન, પ્લમ્બીગ વર્ક, ગેસ જોડાણ, પાણી જોડાણની લાઈનો, વીજળી જોડાણ, સામાન્ય અગાસી, ચાલી, પેસેજ, બહારની દિવાલ, અગાસી વિગેરે આ પરિશિષ્ટમા દર્શાવેલ તથા પ્લાનમા મજુર થયેલ સામાન્ય સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમા બધા જ મિલ્કત ધારકો વચ્ચે સહીયારી તથા મજમુ હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે તેમજ ઉપરોકત દર્શાવેલ મજમુ સુવિધાનો કોઈપણ મિલ્કત હોલ્ડરો કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન નહી પહોચાડી શકે કે માલીકી હકકનો દાવો નહી કરી શકે.

ઉપર મુજબનો વેચાણ દસ્તાવેજ આપણે પક્ષકારોએ સ્વેચ્છાએ, વાચી, સમજી, ચિત તબિયત ઠેકાણે રાખી, બીનકેફે, સાવધ અવસ્થામા, ત્રાહેતો રૂબરૂ કરેલ છે જે આપણે પક્ષકારોને તથા આપણા વશ, વાલી, વારસોને કબુલ મજુર સહી અને બધનકર્તા રહેશે.

આજરોજ તારીખ માહે સને ૨૦૨૦ ના દિને શહેર ભાવનગર મધ્યે

ખરીદનારની સહી :: **સાક્ષીઓની સહીઓ ::**

———————————————— ૧————————————————

(......................................)

૨————————————————

વેચનારની સહી ::

મે.આયુષ સૌદર્ય નામની ભાગીદારી
પેઢીના ભાગીદારો વતી અધિકૃત ભાગીદાર
૧. મજુલાબેન પદમશીભાઈ વિઠ્ઠાણી
૨. ગૌરવભાઈ અશોકભાઈ શેઠ

૧————————————————

૨————————————————

–:: નોધણી અધિનિયમ–૧૯૦૮ ની કલમ ૨૧ અન્વયે પરિશિષ્ટ ::–

–:: વેચાણવાળી મિલકતનો ફોટોગ્રાફ ::–

મિલકતન પોસ્ટલ સરનામુ :– ગુજરાત રાજયના જિલ્લા અને તાલુકા ભાવનગરના વડવાના રેવન્યુ સર્વે ન.૪૭૨ પૈકી ૧ પૈકી ૨ ની જમીનમા આવેલ ઈસ્કોન સૌન્દર્ય નામથી ઓળખાતી વસાહતમા આવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ ન.(૪ થી ૧૦) એ/૧–એ/૨ ક્ષેત્રફળ ૨૧૩૫.૯૯ ચો.મી. જમીનમા બાધવામા આવેલ **આયુષ સૌદર્ય** નામની ઈમારતમા એ–વિગ / બી–વિગ માહે ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ફર્સ્ટ ફલોરમાહેના પાર્કિંગની ઉપર આવેલ સેકન્ડ ફલોર / થર્ડ ફલોર / ફોર્થ ફલોર / ફીફથ ફલોર / સીકસથ ફલોર મા આવેલ **ફલેટ ન................** ની કારપેટ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. અને બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. બાધકામની રહેણાકની મિલકત, ભાવનગર.

ખરીદનારની સહી **વેચનારની સહીઓ**

–:: નોધણી અધિનિયમ–૧૯૦૮ ની કલમ ૨૧ અન્વયે પરિશિષ્ટ ::–

–:: વેચાણવાળી મિલકતનો ફોટોગ્રાફ ::–

મિલકતન પોસ્ટલ સરનામુ :– ગુજરાત રાજયના જિલ્લા અને તાલુકા ભાવનગરના વડવાના રેવન્યુ સર્વે ન.૪૭૨ પૈકી ૧ પૈકી ૨ ની જમીનમા આવેલ ઈસ્કોન સૌન્દર્ય નામથી ઓળખાતી વસાહતમા આવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ ન.(૪ થી ૧૦) એ/૧–એ/૨ ક્ષેત્રફળ ૨૧૩૫.૯૯ ચો.મી. જમીનમા બાધવામા આવેલ **આયુષ સૌદર્ય** નામની ઈમારતમા એ–વિગ / બી–વિગ માહે ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ફર્સ્ટ ફલોરમાહેના પાર્કિગની ઉપર આવેલ સેકન્ડ ફલોર / થર્ડ ફલોર / ફોર્થ ફલોર / ફીફથ ફલોર / સીકસથ ફલોર મા આવેલ **ફલેટ ન................** ની કારપેટ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. અને બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. બાધકામની રહેણાકની મિલકત, ભાવનગર.

ખરીદનારની સહી **વેચનારની સહીઓ**

–:: નોધણી અધિનિયમ–૧૯૦૮ ની કલમ ૩૨–એ અન્વયે પરિશિષ્ટ ::–

ખરીદનારની સહી :: **ફોટોગ્રાફ** **અગુઠાની છાપ**

____

(.......................................)

વેચનારની સહી ::

મે.આયુષ સૌદર્ય નામની ભાગીદારી

પેઢીના ભાગીદારો વતી અધિકૃત ભાગીદાર

૧. મજુલાબેન પદમશીભાઈ વિઠ્ઠાણી

૨. ગૌરવભાઈ અશોકભાઈ શેઠ

૧______________________

૨______________________